

**UCHWAŁA NR ..../..../.....  
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU  
z dnia .....lipca 2023r.**

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych dla terenu miasta i gminy Lipsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Na podstawie analiz sporządzonych zgodnie z wymogami art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta i Gminy Lipsko stwierdza:

- 1) częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalonego uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;
  - 2) częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalonego uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;
  - 3) częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalonego uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;
  - 4) dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko uchwalonego uchwałą nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.
  - 5) konieczność podjęcia działań w zakresie realizacji uchwały nr L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon oraz uchwały nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały NR L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno - usługowej w sołectwie Babilon Lipsko;
- 1) aktualność pozostałych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Lipsko;
  - 2) aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko, przyjętego Uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r.;

§ 2. Uwzględniając wyniki przeprowadzonych analiz, potwierdza się zasadność kontynuacji procedury sporządzania zmian mpzp oraz opracowywania nowego mpzp w zakresie wynikającym z uchwał:

- 1) Uchwała nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku 22 czerwca 2023 r.;
- 2) Uchwała nr L/348/2018 RADY Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r.;
- 3) Uchwała nr XXXVI/201/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 kwietnia 2021 r.;
- 4) Uchwała nr XXXV/191/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2021 r.;
- 5) Uchwała nr XLII/234/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 25 października 2021 r.;
- 6) Uchwała nr XXXVII/211/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 maja 2021 r.;

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na terenie miasta i gminy Lipsko." zawierająca m.in. analizy, o których mowa w § 1.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Celem niniejszej uchwały jest ocena aktualności studium i planów miejscowych, obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Lipsko. Obowiązek dokonania oceny wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977.) Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Zgodnie z art. 32. ust. 2 ww. ustawy, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady, po uprzednim uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, podejmowane są działania na rzecz zmiany aktów planistycznych. Opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, zawiera wyniki analiz i ocen dokonanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko. Opracowanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Pajęcznie. W ramach opracowania, analizie poddano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko uchwalone uchwałą nr XLVII/262/2022 RADY Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko oraz plany miejscowe obowiązujące na obszarze miasta i gminy Lipsko:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji zbiornika wodnego „Katarzynów” uchwalony uchwałą nr VII/44/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2003 r.;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r.;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko uchwalony uchwałą nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.;
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalony uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.

Analiza obowiązującego Studium wykazała, że dokument ten jest aktualny w związku z tym może stanowić podstawę realizacji aktualnej polityki przestrzennej Miasta i Gminy Lipsko. Wyniki analizy w zakresie planów miejscowych wykazały, że dokumenty te wymagają częściowej aktualizacji, jednakże są to aktualizacje fragmentaryczne i w związku z tym obowiązujące mpzp mogą nadal stanowić podstawy realizowania aktualnej polityki przestrzennej na terenach dla których plany te uchwalono. Zasadne jest zatem

kontynuowanie prac nad sporządzaniem zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prac nad nowym planem zagospodarowania przestrzennego, zainicjowanych Uchwałami:

- 1) Uchwała nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r;
- 2) Uchwała nr L/348/2018 RADY Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r
- 3) Uchwała nr XXXVI/201/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 kwietnia 2021 r.
- 4) Uchwała nr XXXV/191/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2021 r.
- 5) Uchwała nr XLII/234/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 25 października 2021 r.
- 6) Uchwała nr XXXVII/211/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 maja 2021 r.

Ocenę aktualności planów miejscowych przeprowadzono badając nie tylko ich zgodność z obowiązującymi przepisami, ale również to, czy w oparciu o ustalenia tych dokumentów, możliwe jest prawidłowe zagospodarowanie terenów, dążenie do kształtowania ładu przestrzennego i prowadzenie spójnej polityki przestrzennej. W oparciu o wyniki analizy, określono priorytety aktualizacji poszczególnych planów. Za plan wymagający zmiany w pierwszej kolejności, uznano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko. Argumentem dla takiego wyboru był nadmierny stopień ogólności ustaleń tego planu (w części tekstowej i graficznej), utrudniający jego interpretację oraz szczególna ranga zagadnień przestrzennych, wynikająca z lokalizacji - plan ten obejmuje atrakcyjną część miasta położoną w jego centralnej części, która od 2011 roku nie została na podstawie obowiązującego planu zagospodarowana ze względu na nietrafnie oszacowane potrzeby społeczno-gospodarczych dotyczące zaplanowanych w nim przeznaczeń nieadekwatnych do potrzeb terenowych kształtujących się na obszarze miasta i gminy Lipsko. Podstawą przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lipsko były decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane w latach 2018 -2022. Przeanalizowano ponadto rozwój miasta, oraz określono charakterystyczne wskaźniki zagospodarowania. Biorąc pod uwagę wyniki wyżej opisanych analiz, przyjęto jako zasadne, docelowe przeprowadzenie aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i stopniowe eliminowanie decyzji o warunkach zabudowy, które mogą stanowić wadliwe narzędzie kształtowania przestrzeni. W związku z tak określonym kierunkiem działań, wskazano rejon urbanistyczne, o zbliżonym zakresie problemów przestrzennych, wymagających wdrożenia spójnych rozwiązań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Oceniając stopień pokrycia obszarów Miasta i Gminy Lipsko obowiązującymi planami miejscowymi, stopień aktualności tych planów oraz stopień zainteresowania inwestycyjnego (szacowanego w oparciu o liczbę wydanych w latach 2018-2022 decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę), na obszarze gminy wyodrębniono rejon wymagające jak najszybszego wprowadzenia regulacji przestrzennych, które z jednej strony zmniejszą ryzyko inwestycyjne, określając jednoznaczne warunki zagospodarowania nieruchomości, z drugiej zaś umożliwią spójny i kontrolowany rozwój miasta. Określony kierunek działań stanowi wytyczne, które powinny być uwzględniane na etapie przystępowania do sporządzania planów miejscowych. Zarówno granice poszczególnych planów, jak i kolejność ich sporządzania, musi być każdorazowo poddana weryfikacji na etapie inicjowania konkretnych procedur planistycznych. Istotnym warunkiem osiągnięcia zamierzonych celów w perspektywie kolejnych lat jest prowadzenie monitoringu aktualności studium, które określa ramy dla prowadzenia aktualnej polityki przestrzennej na terenie Miasta i Gminy Lipsko oraz podstawy - w świetle obowiązujących przepisów - do uchwalania i aktualizowania planów miejscowych.

Podsumowując, rekomenduje się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko, a w ślad za tym także Radzie Miejskiej w Lipsku, podjęcie nowych regulacji przestrzennych w zakresie zdezaktualizowanych planów miejscowych oraz opracowanie miejscowego planu dla którego podjęto uchwały intencyjne. Wskazuje się również na potrzebę opracowania nowych mpzp, na terenie Miasta i Gminy pozostaje co najmniej kilka przestrzeni publicznych, dla których należy rozważyć podjęcie MPZP (wskazują na to inicjatywy własne Gminy) – przykładem tego niech będzie strefa pobraża rzeki Krępanki (potencjalny bulwar spacerowy) oraz strefa centralna miasta Lipska i aspekt powstającej tam zabudowy zarówno ze względu na jej kształt, parametry budowlane jak i docelowe przeznaczenie.



